

Kính gửi: Cục Thuế Tỉnh Bình Định

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3260/TCT – CS ngày 24/10/2013, công văn số 1516/CT – KTT ngày 11/7/2013 và công văn số 1109/CT – KTT ngày 21/5/2013 của Cục Thuế Tỉnh Bình Định về chính sách thuế tại Tổng Công ty SXĐTDVXNK Bình Định (Tổng công ty PISICO). Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Chính sách thuế TNDN đối với thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất gắn với cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

* Tại Khoản 1 Mục I Phần G Thông tư số 130/2008/TT – BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN đối với chuyển nhượng bất động sản đã quy định:

“1. Thu nhập thuộc diện nộp thuế:

1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất, cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm các hình thức sau:

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gắn với tài sản trên đất, bao gồm:

- + Nhà ở;
- + Cơ sở hạ tầng;
- + Công trình kiến trúc trên đất;
- + Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (cây trồng, vật nuôi);

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất”.

2. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Phần G Thông tư này”.

* Tại Điều 16 Chương V Thông tư số 123/2012/TT – BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN đối với chuyển nhượng bất động sản quy định:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất”.

* Công văn số 4125/BTC – TCT ngày 23/3/2009 của Bộ Tài chính về việc thu thuế đối với hoạt động chuyển quyền thuê đất trong KCN, KCX gửi Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp trước năm 2009 Tổng Công ty Pisico phát sinh thu nhập từ hợp đồng cho thuê lại đất đã phát triển hạ tầng, trong hợp đồng cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng ghi rõ quyền, trách nhiệm của bên cho thuê, bên thuê thì đề nghị Cục Thuế Tỉnh Bình Định hướng dẫn đơn vị thực hiện theo hướng dẫn nêu tại công văn số 4125/BTC – TCT nêu trên.

Từ ngày 1/1/2009 Tổng Công ty Pisico phát sinh thu nhập từ hợp đồng cho thuê lại đất theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất thì thực hiện theo hướng dẫn nêu tại Khoản 1 Mục I Phần G Thông tư số 130/2008/TT – BTC ngày 26/12/2008 và Điều 16 Chương V Thông tư số 123/2012/TT – BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN đối với chuyển nhượng bất động sản.

2. Về trích khấu hao TSCĐ.

- Tại điểm 5 Điều 2 Phần A và điểm 9 Điều 9 Phần C Thông tư số 203/2009/TT – BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định quy định:

“5. Nguyên giá tài sản cố định:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng”.

“Điều 9. Nguyên tắc trích khấu hao TSCĐ:

9. Việc trích hoặc thôi trích khấu hao TSCĐ được thực hiện bắt đầu từ ngày (theo số ngày của tháng) mà TSCĐ tăng hoặc giảm. Doanh nghiệp thực hiện hạch toán tăng, giảm TSCĐ theo quy định hiện hành về chế độ kế toán doanh nghiệp”.

- Tại Điểm 2.2c, Điều 6 Chương II Thông tư số 123/2012/TT – BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

2.2. Chi khấu hao tài sản cố định thuộc một trong các trường hợp sau:

c) Chi khấu hao đối với tài sản cố định không được quản lý, theo dõi, hạch toán trong sổ sách kế toán của doanh nghiệp theo chế độ quản lý tài sản cố định và hạch toán kế toán hiện hành”.

2.30. Chi về đầu tư xây dựng cơ bản trong giai đoạn đầu tư để hình thành tài sản cố định”.

Căn cứ các quy định nêu trên và tài liệu do Cục Thuế cung cấp, trong năm 2012 Tổng Công ty PISICO có nghiệm thu đưa vào sử dụng công trình Nhà làm việc từ thời điểm ngày 2/1/2012, thực hiện trích khấu hao từ ngày 1/1/2012 đến ngày 31/12/2012. Tuy nhiên, theo sổ sách kế toán thì đơn vị thực hiện việc trích quyết toán giá trị công trình và hạch toán vào sổ sách kế toán theo dõi ghi tăng nguyên giá TSCĐ vào ngày 30/9/2012. Vì vậy, Tổng Công ty PISICO phải thực hiện theo dõi trích khấu hao đối với tài sản Nhà làm việc này kể từ ngày ghi tăng TSCĐ theo đúng quy định hiện hành về chế độ kế toán doanh nghiệp.

- Về chi phí khấu hao đối với TSCĐ được trừ hay không được trừ khi tính thuế TNDN đã được hướng dẫn tại điểm 1 và điểm 2.2c Điều 6 Chương II Thông tư số 123/2012/TT – BTC nêu trên.

- Đối với chi phí trả lãi vay vốn để đầu tư xây dựng công trình Nhà làm việc phát sinh từ ngày 1/1/2012 đến ngày 30/9/2012 sẽ hạch toán vào nguyên giá tài sản cố định theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế Tỉnh Bình Định được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (TCT);
- Lưu VT, CS (3b).

